臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第962號

上　訴　人　洪敦清

訴訟代理人　許恒輔律師

被 上訴 人　台灣大哥大股份有限公司（即台灣之星電信股份有限公司之承受訴訟人）

法定代理人　蔡明忠

訴訟代理人　王以國律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國112年3月17日臺灣士林地方法院111年度訴字第379號第一審判決提起上訴，本院於112年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人提起上訴後，被上訴人台灣之星電信股份有限公司（下稱台灣之星公司）於民國112年12月1日與台灣大哥大股份有限公司合併，後者為存續公司，並據其聲明承受訴訟（見本院卷第239頁），核無不合，先此敘明。

二、上訴人主張：伊為門牌號碼新北市○○區○○路000號後棟房屋（下稱系爭房屋）之所有人，被上訴人於107年8月1日至110年12月31日止占用系爭房屋頂樓架設基地台，係無法律上之原因，受有相當於租金之利益即新臺幣（下同）49萬2,000元（計算式：每月1萬2,000元×41個月＝49萬2,000元），致伊受損害等情，爰依民法第179條規定，求為命被上訴人給付49萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年3月29日起按週年利率5%計算利息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服提起上訴）。其上訴聲明為：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人49萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被上訴人則以：伊（台灣之星公司前身為威寶電信股份有限公司〈下稱威寶公司〉）曾向訴外人商金鑾之子即訴外人蔡起宏承租系爭房屋以設置通信設備（下稱系爭前租約），約定租期自101年10月1日起至105年10月31日止，經雙方合意提前於103年6月20日終止。嗣伊於107年7月11日另與商金鑾簽訂「行動通信業務設備設置契約」（下稱系爭後租約），約定租賃期間自107年8月1日至110年1月31日，並設有自動續約條款，嗣延長租賃期間至115年1月31日。伊係信任蔡起宏所提商金鑾與上訴人於105年1月30日簽訂之「房屋租賃契約」（下稱105年租約）為有權出租系爭房屋之證明，遂與商金鑾簽立系爭後租約，嗣雙方合意提前於110年12月31日終止，伊依系爭後租約占用系爭房屋，已將系爭後租約之租金全數交予商金鑾，係善意之占有人，依民法第952條規定，就租賃之系爭房屋為使用及收益，並不構成不當得利等語，資為抗辯。

四、上訴人主張被上訴人自107年8月1日至110年12月31日止占用系爭房屋頂樓架設基地台，係無法律上之原因受有相當於租金之利益49萬2,000元，應返還予上訴人，為被上訴人以前開情詞所否認。經查：

（一）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條固有明定。次按占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利；善意占有人於推定其為適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、收益，同法第943條第1項、第952條分別定有明文。是占有人因此項使用所獲得之利益，對於所有人不負返還之義務，此為不當得利之特別規定，不當得利規定於此無適用餘地（最高法院77年度台上字第1208號民事判決參照）。租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效。所有人得否依不當得利之法律關係，向承租人請求返還占有使用

租賃物之利益，應視承租人是否善意而定，倘承租人為善意，依同法第952條規定，得為租賃物之使用、收益，其因該占有、使用所獲之利益，對於所有人不負返還之義務，並無不當得利可言。又按善意占有人自確知其無占有本權時起，為惡意占有人，同法第959條第1項定有明文，故善意占有人未確知其無占有本權前，非屬惡意占有人，其占有、使用所獲之利益，對於所有人不負返還之義務，仍不構成不當得利。

（二）被上訴人固不否認其自107年8月1日至110年12月31日止，占用系爭房屋頂樓架設基地台（見本院卷第177頁）。然上訴人與商金鑾之子蔡起宏於100年11月1日就系爭房屋簽立房屋租賃契約書（下稱100年租約），被上訴人（前身為威寶公司）前曾與蔡起宏簽立系爭前租約，承租系爭房屋以設置通信設備，約定租期自101年10月1日起至105年10月31日止，嗣雙方合意提前於103年6月20日終止，有上訴人不爭執形式真正之被上訴人所提100年租約、系爭前租約、期前終止租賃契約書為憑（見原審卷第60頁至第68頁、本院卷第178頁），依上開100年租約第4條第1項所載：乙方（即蔡起宏）若將房屋全部或一部轉租、出借、頂讓，或以其他變相方法由他人使用房屋，日後衍生之任何法律事務，均由乙方概括承受等內容（見原審卷第60頁）以考，足認蔡起宏依100年租約之約定，確係有權出租系爭房屋之人；再參以被上訴人嗣經由蔡起宏向商金鑾承租系爭房屋，取得蔡起宏所提供商金鑾與上訴人簽訂之105年租約及107年7月11日由商金鑾名義簽署系爭後租約後，始自同年8月1日至110年12月31日止占用系爭房屋頂樓架設基地台（見本院卷第177頁），觀諸該105年租約第1條載明商金鑾為系爭房屋之承租人；第8條所載「乙方（即商金鑾）未經甲方（即上訴人）同意，不得私自將租賃房屋權利全部或一部分出借、轉租、頂讓，或以其他變相方法使他人使用房屋」等內容，係以畫線方式刪除（見

原審卷第99頁）；且證人商金鑾證述：伊知道伊兒蔡起宏有承租系爭房屋，但蔡起宏有沒有說要用伊名字去租房子，伊不記得等語（見原審卷第131頁），稱其不記得蔡起宏有無告知以其名義承租系爭房屋；惟參酌被上訴人已將系爭後租約之租金全數匯至商金鑾之臺灣銀行劍潭分行帳戶等情（見本院卷第178頁），足徵蔡起宏係提出105年租約，向被上訴人表明商金鑾為有權出租系爭房屋之人，被上訴人以此認商金鑾有權出租系爭房屋，而與之簽立系爭後租約，將應給付之租金，均匯至出租人商金鑾之銀行帳戶，商金鑾就該款項匯入並未提出異議，則被上訴人依系爭後租約自107年8月1日至110年12月31日止占用承租之系爭房屋頂樓架設基地台，依民法第943條第1項、第952條規定，應推定其為善意占有人，就系爭房屋有租賃權，得在頂樓架設基地台。

（三）上訴人抗辯被上訴人未求證105年租約是否真正、商金鑾是否有權占用系爭房屋即直接將租金給付予商金鑾，不能認係善意占有人；且占有權利規定排除已登記之不動產及行使所有權以外權利者對使其占有之人，本件無民法第943條占有權利推定之適用。惟善意占有人就其占有是否具有本權，本無查證之義務（民法第959條立法理由參照），且同法第959條第1項更以確知其無占有本權時起，使轉變為惡意占有人，況出租人不以所有權人為必要，系爭房屋亦未辦保存登記（見原審卷第28頁即原法院108年度簡上字222號判決第9頁、本院卷第168頁即臺灣臺北地方法院111年度訴字第2325號判決第4頁），自不能以被上訴人未確認商金鑾是否有權占用系爭房屋，即認被上訴人非善意占有人。又同法第943條第2項固規定：「前項推定，於下列情形不適用之：一、占有已登記之不動產而行使物權。二、行使所有權以外之權利者，對使其占有之人」，惟被上訴人係受推定有系爭房屋之租賃權，並非行使物權，且被上訴人係向蔡起宏（以商金鑾名義）承租，

並非自上訴人占有系爭房屋，自與民法第943條第2項規定不符。另最高法院92年度台上字第858號民事判決與本件事實不同，不得比附援引，上訴人此部分抗辯，自無可採。

（四）被上訴人自107年8月1日至110年12月31日止占用承租之系爭房屋頂樓架設基地台，已依約給付租金予出租人商金鑾，上訴人曾以蔡起宏積欠系爭房屋之租金為由，訴請終止租約及返還房屋之訴訟，經原法院108年度士簡字第911號判決、108年度簡上字222號判決上訴人勝訴確定（見原審卷第16頁至34頁）後，執上開確定判決聲請對蔡起宏為強制執行，於110年12月6日完成系爭房屋點交予上訴人，有點交筆錄可參（見本院卷第197頁至第199頁），然上訴人自承於上開點交時，始知悉系爭房屋頂樓有架設基地台，嗣由友人向NCC（國家通訊傳播委員會）檢舉，始知係被上訴人設置，遂委請律師於111年1月12日發函通知被上訴人等語（見本院卷第177頁、第191頁、第193頁、第194頁），顯見被上訴人占用系爭房屋頂樓架設基地台之期間，上訴人未曾向被上訴人爭執蔡起宏或商金鑾係無權出租系爭房屋，亦難認被上訴人占用系爭房屋之期間確知其無占有本權，應認被上訴人為善意占有人而非惡意占有人，故其自107年8月1日至110年12月31日止就占用所承租之系爭房屋頂樓架設基地台，仍無依不當得利規定返還上訴人相當租金之利益。

五、綜上所述，上訴人以被上訴人自107年8月1日起至110年12月31日止占用系爭房屋頂樓架設基地台，係無法律上之原因受有相當於租金之利益，依民法第179條規定，請求被上訴人給付49萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年3月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　16　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃書苑

法　官　胡芷瑜

法　官　林政佑

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　16　　日

書記官　王韻雅